

## 木造持家高密地区における住宅改善に関する研究

梶浦恒男・平田陽子・松尾光洋

Study on the housing improvement at high-densely  
owner-occupied wooden housing areas

TSUNEO KAJIURA, YOKO HIRATA, MITSUHIRO MATSUO

## 1. 研究の目的

わが国の都市には、戦前・戦後を通じて、木造の小住宅が高い戸数密度をもって集团的に立地している住宅地が多いが、関西においては特に、その種の住宅地が多く存在しているように思われる。本研究ではその種の住宅地でも特に持家住宅が集团的に立地する地区の住宅改善をすすめるための基礎的に必要な知見を得ることを目的としている。上に述べた木造持家の高密立地地区の代表的タイプとして、一つは戦前に建設された長屋が持家化した戦前長屋地区と、もう一つ、戦後昭和30年代後半から40年代前半にかけて建設された小規模敷地の建売住宅地区がみられる。いずれも住宅や敷地が狭小で、老朽化が著しくなっているが、住宅の建替えなどの更新が思うようにすすんでいない。本研究ではこれらの地区を木造持家高密地区と呼ぶ。これらの地区がこのまま推移すると、住宅の老朽化が進むばかりか、部分的に行われる個別住宅更新により過密化が進行し、地区の環境をさ

らに悪化させ、深刻なものになってしまうと予想される。持家が主体であるこれらの地区において、住宅所有者（居住者）の自主的な住宅改善を地区として統一のとれたものに誘導し、多くの場合、住宅改善の共同化が必要となるであろうが、個別改善を集約することによって、住宅改善と地区の環境整備をすすめる方向を考えるとというのが、本研究の問題意識である。以上のような地区ぐるみの住宅改善を考えた場合、研究的に明らかにすべき課題は多いが、本研究報告では、住宅の個別改善がどのようになされてきているか、今後の住宅改善に対して居住者の意向はどのようであり、特に共同での更新なり改善に対してどのような意向をもっており、その面での積極化をはかり得る条件は何かを明らかにすることを目標とした。本研究は、後述するように他大学研究者との共同研究であり、筆者らの担当した部分についての報告である。

## 2. 調査の方法と調査結果の概要

調査対象地としては、住宅の型、基盤整備状況、老朽

表1 調査対象地区の位置づけ

地 区	住 宅 型	基盤整備	特 徴
A (京都市山科地区)	建売住宅	平均的	初期の建設水準が低く、今後の改善方策が集中的に期待される地区
B (東大阪市大蓮地区)	建売住宅	平均的	活気のある建売住宅集団立地地区で、今後の改善方策の期待される地区
C (大阪市阪南地区)	戦前長屋	比較的 良 好	立地、基盤整備条件ともによく、住宅ストックの質もよく、個別改善が進行
D (尼崎市大物地区)	戦前長屋	かなり 低い水準	道路条件わるく、老朽長屋密集地区で、集団改善の必要な地区
E (神戸市長田地区)	戦前長屋	平均的	区画道路はよいが、街区内部の細街路に接する長屋の集団改善を要する地区

表 2 配票回収状況

	対象数	配 票			回 収				回収率 (b/a)
		配票数 (a)	拒否	留守	有効 回収数 (b)	無効	拒否	未回収	
A地区	142	113	27	2	106	1	5	1	93.8
B地区	132	107	20	5	94	2	6	5	87.9
C地区	110	87	15	8	85	0	2	0	97.7
D地区	147	102	30	15	94	1	6	1	92.2
E地区	122	103	7	12	96	0	6	1	93.2
合 計	653	512	99	42	475	4	25	8	92.8

度、建物用途、住宅改善の進行度の5点を考慮して京阪神地域から5地区を選定した(表1)。これら5地区の居住者に対して留置自記入によるアンケート調査を1983年10月に行った。配布および回収状況は表2に示すとおりである。各地区の特徴および居住者の基本的属性を表3に示す。建売地区はいずれも昭和40年前後から昭和40年代半ばまでに開発された地区であり、長屋地区は昭和初期には既に住宅地としてある程度成熟していた地区である。したがって主齢と家族型の関係をみると、建売地区では主齢40歳代以下の核家族が多いのに比べて、長屋地区では核家族の割合は低く主齢も50歳代以上の占める割合のほうが高くなっている。また現住宅の取得経緯にもその差は顕著に表われ、建売地区では新築住宅購入が4割を占めるのに長屋地区では3%程度であり逆に親から相続あるいは借家を買取ったなど建売地区にはみられないものがそれぞれ2,3割を占めている。しかし各地区とも中古住宅購入が非常に多く、建売地区では6割近くもあり長屋地区では3割から4割程度であることは、この種の住宅の中古市場での流通が活発であることを示している。

### 3. 住宅改善履歴と今後の動向

#### (1) 住宅改善履歴

これまでに住宅を売却しようと思ったことがある居住者は全体の2割だが、建売地区では比率が高く約3割となる。これらの居住者は売買価格が折り合わないとか転居先が見つからないとかの理由で、結局転居できなかった人びとである。しかし現住宅の取得経緯をみると中古住宅購入者が47.5%も存在していることは、実際に転居していった居住者が多いことを示しており、住み替えが盛んに行われていることがわかる。その一方で現地での住宅改善も盛んである。隣地や裏地の土地・住宅を購入

して2戸分をひとつの住宅として利用することなどを「敷地拡大」と呼ぶことにすると、敷地拡大を行った居住者は全地区平均で6%みられ、もっとも多いのはB地区(建売)の8.5%、もっとも少ないのはD地区(長屋)の4.3%であった。なお行いたかったができなかった居住者も5%いる。これらはたまたま近所が売りに出ている場合に限り、改善の型としては稀なケースである。ほとんどの場合は自分の敷地内でのみ改善を行っている。これまでの住宅改善履歴をみると(図1)、全体の90%が何らかの改善を行っている。住宅改善に対する意欲の具体的な表われとみてよいだろう。ここでは増築・改築については工事床面積が20㎡以上のものを「増改築(大)」とし、20㎡未満の「増改築(小)」と区別した。また増改築はしていないが住宅に何らかの手を加えているものを「修繕」としている。これらはより大きな工事は小さな工事を含むものとして分類されている。「増改築(大)」と「増改築(小)」を合わせると全体の6割になり、自主的改善意欲が高いと言えよう。長屋地区は建売地区に比べて「建替え」や「増改築(大)」が多く、建売地区では「増改築(小)」と「修繕」が多いが、両地区の敷地規模の差によるものと思われる。同じ長屋地区でもC地区とE地区では「建替え」と「増改築(大)」の比率にかなりの差がみられるが、C地区に比べて敷地規模が小さく増築しにくいうえに商店街に面しファサード等を重視するE地区と、良質の長屋が多く敷地にも比較的ゆとりのあるC地区との地区特性の差である。

延床面積別にみると(図2)、面積が大きくなるほど「建替え」と「増改築(大)」の割合が増していることがわかる。70㎡あたりに改善工事の規模を分けるラインがあるわけで、住宅改善は70㎡以上を目指していると言える。

表3 居住者の基本的属性

		建 売 地 区		長 屋 地 区			合 計
		A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区	
家 族 型	有 効 対 象 者 数	11061 (%)	931 (%)	1841 (%)	941 (%)	951 (%)	4721 (%)
	核家族(長子0～11才)	18 (17.0)	21 (22.6)	4 ( 4.8)	9 ( 9.6)	6 ( 6.3)	58 (12.3)
	核家族(長子12～17才)	27 (25.5)	27 (29.0)	5 ( 6.0)	12 (12.8)	9 ( 9.5)	80 (16.9)
	核家族(長子18～29才)	22 (20.8)	16 (17.2)	18 (21.4)	23 (24.5)	14 (14.7)	93 (19.7)
	核家族(長子30才以上)	6 ( 5.7)	0 ( 0.0)	5 ( 6.0)	4 ( 4.3)	8 ( 8.4)	23 ( 4.9)
	夫 婦 の み	9 ( 8.5)	10 (10.8)	12 (14.3)	17 (18.1)	15 (15.8)	63 (13.3)
	世 代 家 族	14 (13.2)	8 ( 8.6)	24 (28.6)	17 (18.1)	22 (23.2)	85 (18.0)
	欠 損 家 族	6 ( 5.7)	8 ( 8.6)	12 (14.3)	7 ( 7.4)	13 (13.7)	46 ( 9.7)
家 族 人 数	単 身 者	4 ( 3.8)	3 ( 3.2)	4 ( 4.8)	5 ( 5.3)	8 ( 8.4)	24 ( 5.1)
	有 効 対 象 者 数	11061 (%)	931 (%)	1841 (%)	951 (%)	961 (%)	4741 (%)
	1 人	3 ( 2.8)	3 ( 3.2)	4 ( 4.8)	5 ( 5.3)	9 ( 9.4)	24 ( 5.1)
	2 人	11 (10.4)	15 (16.1)	22 (26.2)	21 (22.1)	22 (22.9)	91 (19.2)
	3 人	24 (22.6)	17 (18.3)	10 (11.9)	20 (21.1)	23 (24.0)	94 (19.8)
	4 人	41 (38.7)	41 (44.1)	25 (29.8)	26 (27.4)	23 (24.0)	156 (32.9)
	5 人	21 (19.8)	14 (15.1)	15 (17.9)	18 (18.9)	12 (12.5)	80 (16.9)
	6 人	6 ( 5.7)	3 ( 3.2)	5 ( 6.0)	4 ( 4.2)	5 ( 5.2)	23 ( 4.9)
世 帯 主 年 齢	7 人	0 ( 0.0)	0 ( 0.0)	2 ( 2.4)	1 ( 1.1)	2 ( 2.1)	5 ( 1.1)
	8 人	0 ( 0.0)	0 ( 0.0)	1 ( 1.2)	0 ( 0.0)	0 ( 0.0)	1 ( 0.2)
	平 均 (人)	3.8	3.6	3.6	3.5	3.3	3.6
	有 効 対 象 者 数	11061 (%)	921 (%)	1841 (%)	941 (%)	941 (%)	4701 (%)
	20 ～ 39 歳	26 (24.5)	27 (29.3)	12 (14.3)	20 (21.3)	10 (10.6)	95 (20.2)
	40 ～ 49 歳	48 (45.3)	37 (40.2)	15 (17.9)	21 (22.3)	17 (18.1)	138 (29.4)
	50 ～ 59 歳	17 (16.0)	16 (17.4)	25 (29.8)	29 (30.9)	27 (28.7)	114 (24.3)
	60 ～ 69 歳	10 ( 9.4)	8 ( 8.7)	15 (17.9)	18 (19.1)	19 (20.2)	70 (14.9)
世 帯 主 職 業	70 歳 以 上	5 ( 4.7)	4 ( 4.3)	17 (20.2)	6 ( 6.4)	21 (22.3)	53 (11.3)
	平 均 (歳)	46.7	45.9	55.8	51.2	57.8	51.3
	有 効 対 象 者 数	11041 (%)	931 (%)	831 (%)	931 (%)	941 (%)	4671 (%)
	自営・個人業主	32 (30.8)	30 (32.3)	25 (30.1)	15 (16.1)	42 (44.7)	144 (30.8)
	自 由 業	1 ( 1.0)	0 ( 0.0)	2 ( 2.4)	0 ( 0.0)	2 ( 2.1)	5 ( 1.1)
	役 員 ・ 理 事	2 ( 1.9)	4 ( 4.3)	6 ( 7.2)	2 ( 2.2)	3 ( 3.2)	17 ( 3.6)
	管 理 職	4 ( 3.8)	4 ( 4.3)	6 ( 7.2)	3 ( 3.2)	5 ( 5.3)	22 ( 4.7)
	専 門 ・ 技 術 職	5 ( 4.8)	7 ( 7.5)	4 ( 4.8)	7 ( 7.5)	3 ( 3.2)	26 ( 5.6)
年 収	事 務 職	9 ( 8.7)	6 ( 6.5)	15 (18.1)	11 (11.8)	6 ( 6.4)	47 (10.1)
	技 能 ・ 労 務 職	24 (23.1)	22 (23.7)	5 ( 6.0)	20 (21.5)	13 (13.8)	84 (18.0)
	運 輸 ・ 通 信 職	9 ( 8.7)	3 ( 3.2)	1 ( 1.2)	3 ( 3.2)	4 ( 4.3)	20 ( 4.3)
	販売・サービス職	11 (10.6)	9 ( 9.7)	1 ( 1.2)	12 (12.9)	5 ( 5.3)	38 ( 8.1)
	保 安 職	1 ( 1.0)	1 ( 1.1)	3 ( 3.6)	1 ( 1.1)	0 ( 0.0)	6 ( 1.3)
	内職・パート	0 ( 0.0)	1 ( 1.1)	2 ( 2.4)	0 ( 0.0)	1 ( 1.1)	4 ( 0.9)
	無 職	5 ( 4.8)	4 ( 4.3)	12 (14.5)	19 (20.4)	10 (10.6)	50 (10.7)
	そ の 他	1 ( 1.0)	2 ( 2.2)	1 ( 1.2)	0 ( 0.0)	0 ( 0.0)	4 ( 0.9)
年 収	有 効 対 象 者 数	1951 (%)	1841 (%)	1721 (%)	1891 (%)	1941 (%)	14311 (%)
	100万円未満	3 ( 3.2)	3 ( 3.6)	2 ( 2.8)	3 ( 3.4)	7 ( 7.4)	15 ( 3.5)
	100～199万円	3 ( 3.2)	10 (11.9)	5 ( 6.9)	12 (13.5)	9 ( 9.6)	39 ( 9.0)
	200～299万円	13 (13.7)	16 (19.0)	7 ( 9.7)	12 (13.5)	13 (13.8)	61 (14.2)
	300～399万円	28 (29.5)	21 (25.0)	12 (16.7)	15 (16.9)	20 (21.3)	96 (22.3)
	400～499万円	20 (21.1)	16 (19.0)	10 (13.9)	16 (18.0)	17 (18.1)	79 (18.3)
	500～599万円	9 ( 9.5)	10 (11.9)	11 (15.3)	17 (19.1)	11 (11.7)	58 (13.5)
	600～799万円	11 (11.6)	6 ( 7.1)	11 (15.3)	11 (12.4)	9 ( 9.6)	48 (11.1)
	800～999万円	5 ( 5.3)	1 ( 1.2)	5 ( 6.9)	2 ( 2.2)	3 ( 3.2)	16 ( 3.7)
	1000万円以上	3 ( 3.2)	1 ( 1.2)	9 (12.5)	1 ( 1.1)	5 ( 5.3)	19 ( 4.4)
年 収	平 均 (万円)	456.8	381.0	560.4	420.8	445.7	449.4

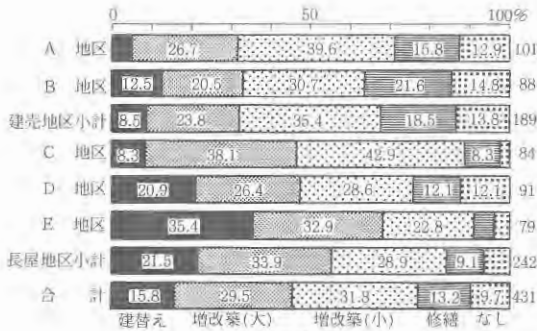


図1 地区別住宅改善工事

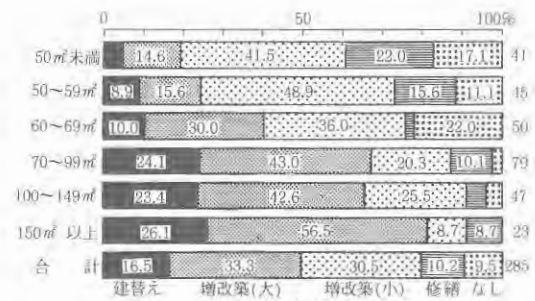


図2 延床面積別住宅改善工事

表4 地区別増改築工事床面積

地区 床面積	A [106] (%)	B [94] (%)	C [84] (%)	D [95] (%)	E [96] (%)	合 計 [475] (%)
10㎡未満	27 (25.5)	11 (11.7)	8 ( 9.5)	10 (10.5)	5 ( 5.2)	62 (13.1)
10～19㎡	15 (14.2)	17 (18.1)	18 (21.4)	21 (22.1)	17 (17.7)	94 (19.7)
20～29㎡	12 (11.3)	10 (10.6)	11 (13.1)	7 ( 7.4)	6 ( 6.3)	49 (10.3)
30～49㎡	6 ( 5.7)	5 ( 5.3)	8 ( 9.5)	13 (13.7)	14 (14.6)	49 (10.3)
50㎡以上	10 ( 9.4)	4 ( 4.3)	14 (16.7)	10 (10.5)	9 ( 9.4)	50 (10.6)
平均 (㎡)	25.0	20.9	36.3	31.8	31.4	

表5 地区別増改築工事箇所

地区 工事箇所	A [106] (%)	B [94] (%)	C [85] (%)	D [94] (%)	E [96] (%)	合 計 [475] (%)
居 室	29 (27.4)	46 (48.9)	37 (43.5)	52 (55.3)	43 (44.8)	220 (46.3)
応 接 間	14 (13.2)	7 ( 7.4)	17 (20.0)	4 ( 4.3)	15 (15.6)	61 (12.7)
台 所	24 (22.6)	19 (20.2)	34 (40.0)	23 (24.5)	37 (38.5)	146 (30.7)
D K	6 ( 5.7)	6 ( 6.4)	15 (17.6)	6 ( 6.4)	9 ( 9.4)	46 ( 9.6)
風 呂	48 (45.3)	23 (24.5)	41 (48.2)	29 (30.9)	27 (28.1)	177 (37.3)
便 所	20 (18.9)	13 (13.8)	28 (32.9)	25 (26.6)	28 (29.2)	121 (25.6)
納戸・押入	12 (11.3)	8 ( 8.5)	11 (12.9)	20 (21.3)	12 (12.5)	67 (14.0)
廊下・縁側	13 (12.3)	2 ( 2.1)	16 (18.8)	11 (11.7)	5 ( 5.2)	50 (10.5)
玄 関	17 (16.0)	13 (13.8)	26 (30.6)	20 (21.3)	13 (13.5)	95 (20.0)
そ の 他	17 (16.0)	7 ( 7.4)	11 (12.9)	2 ( 2.1)	17 (17.7)	56 (11.8)

## (2) 増改築工事の内容

増改築工事の床面積は20㎡未満が全体の3割を占め(表4), 地区別に平均をとると概して長屋地区のほうが建売地区より5～10㎡広い。その箇所をみると(表5), 居室, 風呂が多いが, 長屋地区では台所や便所も多い。長屋地区は建設時期が古い建物が多く, 古い型の台所や水洗化されていない便所が多かったためであろう。C地区で

はさらに玄関も多いが, これも比較的広い敷地のためのゆとりの現われと思われる。

最大工事費用は, 過去に行った最大工事に要した費用をみたものだが, 建売地区では50万円未満が多く, 地区別でみて低いところでは250万円であるのに対して長屋地区では1000万円以上が最も多く, 工事規模の差がよく表われている。特にE地区では平均793万円と

他地区に比べて250万円から500万円多いが、建替えが他地区の2倍ほど行われている事情を考慮すると納得できる。

### (3) 修繕工事の内容

修繕工事を行ったことがあるものは建売地区で約75%、長屋地区で約65%である。ここでは建替え後、あるいは増改築後に行った修繕工事も含めている。工事箇所は①便所の改造・水洗化、②浴槽・風呂釜の取替え、③畳替え、④内壁の修理・塗替えが多い(図3)。その他長屋地

	建売地区 (200)	長屋地区 (275)
	% 0 50	% 0 50
1. 土台・柱等の修理	4.5	11.3
2. 屋根の修理	9.0	33.5
3. 外壁の修理等	16.5	28.0
4. 内壁の修理等	29.0	34.5
5. 土間を板張りに	7.0	14.9
6. 板の間を畳間に	1.0	2.9
7. 畳間を板の間に	9.0	14.5
8. 管がえ	30.5	50.9
9. 庇・土間の修理	19.0	25.1
10. 扉・窓枠の取替え	20.5	32.7
11. 間仕切り変更	8.0	14.2
12. 給排水管工事	11.5	17.1
13. 便所の改造・工事	30.5	41.1
14. 流しのとりのかえ	24.0	27.6
15. 浴槽・釜の取替え	42.5	33.1
16. 白アリの駆除	23.5	4.7
17. その他	4.5	6.2

図3 修繕工事の内容

区では築後年数が経っているためか、屋根・外壁・内壁・土台・柱といった構造部分の修繕が目立つ。建売地区では白アリ駆除も多い。

修繕の時期をみると、建売地区では昭和50年以降、すなわち築後10年頃から修繕されているが、長屋地区では昭和39年以前は少ないが40年代には増え、それ以降引き続いて修繕がなされてきている。

### (4) 増改築工事に対する評価

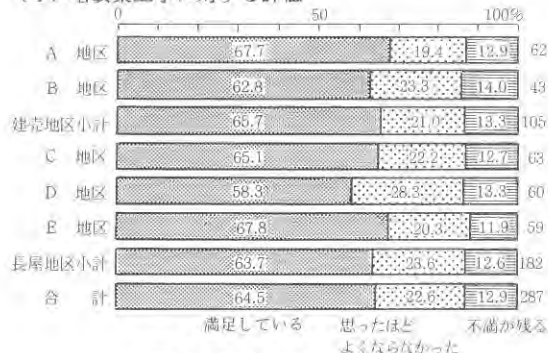


図4 増改築工事の評価

増改築工事の結果に満足している人は、工事をした人の65%ほどで(図4)、3分の1の居住者は増改築工事に何らかの不満を持っている。不満点としては「庭の緑の減少」「日当たり・風通しの悪化」が目立ち、増改築に伴い住宅の広さや老朽化は改善されていくものの、それほど広くはない敷地内での増改築であるので相隣環境は却って悪化していることを示している。こうした相隣環境の悪化は個別改善が進行するにつれさらに深刻化するものと思われ、ここに個別改善の限界が示されている。

### (5) 増改築できなかった理由

増改築をしたくともできなかった居住者と、一応増改築を行ったものの思うようにはできなかった居住者にその理由を尋ねたのが図5である。圧倒的に「資金不足」

	合計 (124)	%
	A B 0 50	
1. 土地が狭い	13.7	34.7
2. 日当たり・風通しを心配	0.0	5.6
3. 建築基準法上無理	1.6	4.8
4. 住宅がいたみすぎ	0.8	3.2
5. 長屋建だから	11.3	27.4
6. 資金が不足	50.0	65.3
7. 近所に迷惑	4.0	13.7
8. 近所からの反対	0.0	0.8
9. 借地だから	3.2	12.1
10. 住みかえる予定	5.6	14.5
11. その他	4.0	4.8

<凡例> A: 単一回答 B: 複数回答

図5 増改築工事ができなかった理由

が多い。次いで「土地が狭いから」「長屋・連棟式だから」が多く、この3つが主な理由である。さらに長屋地区では「借地だから」という理由も多い。増改築できなかった居住者あるいは思うように増改築できなかった居住者を年収のランク別に分け、そのなかで「資金不足」を理由にあげた人の比率を示すと、年収400万円未満の層では約7割、400～600万円の層では約6割を占めている。ここで収入別に住宅改善履歴(図6)をみると、年収400

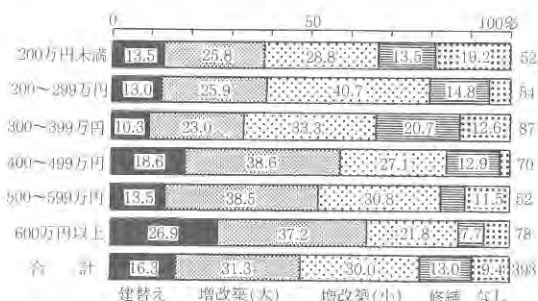


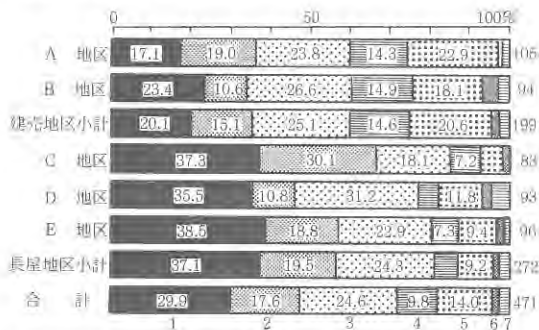
図6 収入別住宅改善工事



万円未満の層と 400 万円以上 600 万円未満の層、および 600 万円以上の層では工事規模に差があるのがわかる。収入が少ない層では「修繕」の割合が増え、収入が増えるにつれて「増改築(大)」・「建替え」の割合が増えている。つまり収入ランクでは年収 400 万円未満の層は改善工事の規模に制限を受けることが多いとみてよい。同じように「土地が狭いから」を理由にあげた居住者の敷地面積別の比率をみると、60㎡を境に約40%と約30%に分かれ、80㎡以上では20%になり、狭小な敷地では個別改善が困難であることを示している。また「長屋・連棟式だから」を理由にあげた居住者の住宅形式別の比率では、長屋建で35.8%、2戸1建で25%、1戸建で13.5%となっている。1戸建でも「連棟式だから」を選択するのは、1戸建といってもほとんど連棟住宅に近いほど建て込んでいるからだと思われる。長屋地区に多い「借地だから」については借地層の44.4%がこの理由をあげており、地権に関わる問題の住宅改善に及ぼす影響が大きいことを示している。

#### (6) 今後の住宅改善

現地での住宅改善に限らず、住み替えも一種の住宅改善であるという考え方に沿って広義の改善意向を尋ねたのが図7である。建売地区では「住み替える」とするものが



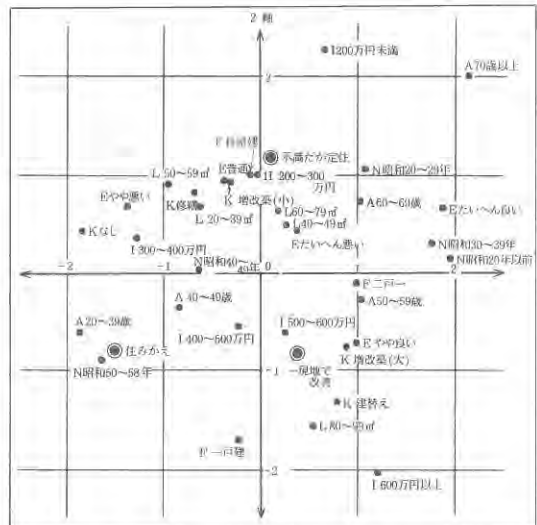
1. いまの住宅には満足しているので、このまま住みつづける
2. 建てかえや増改築をして、住みつづける
3. いまの住宅には不満だが、このまま住みつづける
4. 条件が整えば、すぐにでも住みかえる
5. いずれ住みかえるつもりである
6. いずれ住みかえざるをえない
7. その他

図7 今後の住宅改善意向

約35%を占めるのに対して、長屋地区では約15%にすぎず、むしろ「今の住宅に満足して住みつづける」居住者が4割近くいることが注目される。長屋地区では「住み

つづける」とするものを合わせると8割を越え、建売地区の6割に対して定住意向が高いことがわかる。

定住理由は、「日常生活に便利だから」という理由が多く、住宅よりむしろその立地条件の良さをあげていることが多い。その一方で、建売地区では「経済的に住み替えができないから」、長屋地区では「今さら他所に移る気がしない」「高齢だから」など積極的に居住地を評価するわけではないが「住みつづける」という層もみられ、定住意向者は積極的定住意向者と消極的定住意向者に分けることができる。ここに留意すると改善意向者型としては次の3つが考えられる。すなわち、現在の住宅を改善しつつ定住する「更新定住層」、現住宅には不満だが住みつづける「不満定住層」、住み替えによって住宅の質的向上を図る「住み替え層」である。これらの居住者層を決定する要素としては、敷地面積、収入、世帯主年齢、入居時期、住宅改善履歴が主である。この5要素との関連を林の数量化Ⅲ類を用いて分析すると(図8)、「住み替え層」の可



凡例 L: 敷地面積 I: 収入 F: 住宅形式 A: 世帯主年齢 N: 入居時期 E: 住宅評価 K: これまでの改善行為

図8 定住・住み替え意向と住宅改善意向の規定要素分析

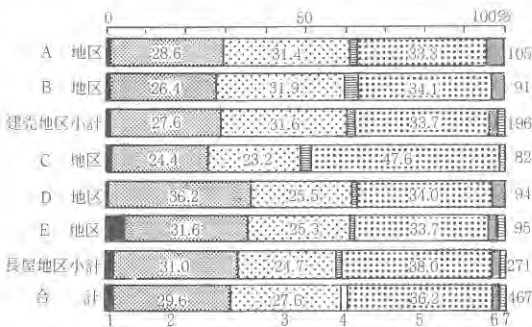
能性が高いのは、敷地面積60㎡以下、年収300万円以上500万円未満、世帯主年齢50歳以下、入居時期が昭和40年以降で、これまであまり大きな住宅改善工事を行っていない層である。「不満定住層」は年収300万円未満、世帯主年齢50歳以上、入居時期が昭和30年以前でやはりこれまであまり大きな住宅改善工事を行っていない層においてその可能性が高い。「更新定住層」は年収500万円以

上、敷地面積80㎡以上でこれまでに住宅にかなり手を入れてきており、住宅に対する評価も高い居住者層である。これらの居住者層別に住宅改善のための適切な方を講じることが求められているといえよう。

#### 4. 共同建替え参加意向とその実現条件

##### (1) 共同建替え参加意向

ここでは住宅改善の方策のひとつとして共同建替えを考え、その参加意向を探りさらに実現に向けての可能性を検討する。まず、参加意向については図9に示すと

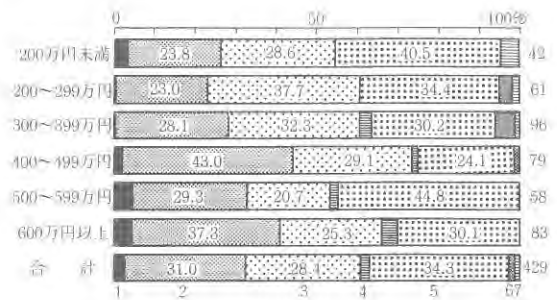


1. ぜひ参加したい
2. よい条件なら参加したい
3. 関心はあるが参加するかどうかかわからない
4. 参加はしないが協力はする
5. 参加するつもりはない
6. 共同建替えがよくわからない
7. そ の 他

図9 共同建替え参加意向

りである。全体に「条件付参加」、「関心はある」、「不参加」の3つに大きく意見が分かれているが、「不参加」がやや多く、共同建替えの困難性を示している。しかし、何ら良い条件が具体的に見られない現在において「条件付参加」という回答は評価できる。今後その条件等を整備検討していけば共同建替えは決して不可能なわけではないと思われる。「条件付参加」の条件の内訳をみると、建売地区では「良い計画であること」、「資金の準備ができること」の2つが同じ程度重視されているのに対して、長屋地区では「良い計画」が重視されているのが特徴である。

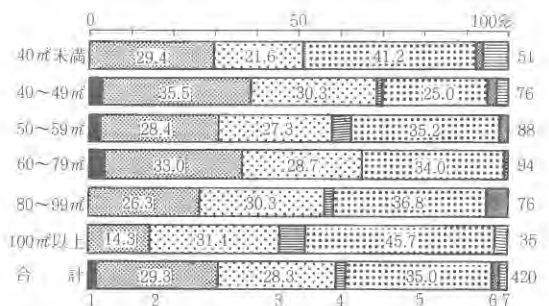
世帯主の職業別にみると、「専門的職業・技術的職業」、「自由業・管理職」などが参加意向が高い。逆に「無職・その他」では過半数が「不参加」としており、「事務的職業」とともに不参加意向が高い。収入別にみると(図10)、年収200万円未満では「不参加」が5割を越え、200万円以上500万円未満の層では年収が増えるにつれ参加意



1. ぜひ参加したい
2. よい条件なら参加したい
3. 関心はあるが参加するかどうかかわからない
4. 参加はしないが協力はする
5. 参加するつもりはない
6. 共同建替えがよくわからない
7. そ の 他

図10 収入別共同建替え参加意向

向が高くなる。年収500万円以上600万円未満では逆に不参加意向が高いが、600万円以上になるとまた参加意向が高くなり、年収はある程度高いほうが参加意向が強いと言える。世帯主の年齢別にみると、60歳以上になると参加意向、不参加意向ともに高くなり立場が明確に2分され、特に70歳以上では「不参加」が50%になる。しかし59歳以下では各年代とも「条件付参加」、「関心ある」「不参加」がそれぞれ3割程度の比率になっている。



1. ぜひ参加したい
2. よい条件なら参加したい
3. 関心はあるが参加するかどうかかわからない
4. 参加はしないが協力はする
5. 参加するつもりはない
6. 共同建替えがよくわからない
7. そ の 他

図11 敷地面積別共同建替え参加意向

敷地面積別にみると(図11), 40㎡未満と100㎡以上で参加意向が低く, 40㎡以上80㎡未満の層で参加意向が高い。これを先述の住宅改善志向の型に照らして考えると40㎡未満では住み替えを目指し, 100㎡以上では敷地規模からいって自力による改善能力があるためであろう。居住水準別にみると, 「最低居住水準以下」ではかなりの参加意向が得られるが, 「平均居住水準以上」になると「不参加」が多くなる。また住宅評価別にみると, 「住みにくい」で参加意向が高く, 「住みやすい」で不参加意向が高い。これは住み心地を改善していく方策として共同建替えを評価しているものと思われる。したがって「大変住みやすい」とする層では「条件付参加」の比率が他の層に比べて最も低いのに「ぜひ参加したい」とする居住者が逆に最も多いのは, 居住水準が一定の水準に達し住宅の住み心地が良くなると次は周辺の住環境へ改善の目が向けられると解される。

改善履歴別に共同建替え参加意向をみると, 「修繕」しか行っていない居住者で参加意向が高い。「条件付参加」の条件の内訳をみると, 「建替え」をした居住者では「良い計画」が多く, 増改築工事の規模など住宅改善の程度が小さくなるにつれて「資金準備」が増え, 「改善経歴なし」では第一に「資金準備」となる。すなわち, 比較的金銭的余裕があり建替えをしてみたが不満が残った居住者や, 改善をするにも資金がないといった居住者が, 居住水準向上の手段としてあるいは住環境整備の手段として共同建替えを評価していると考えることができる。

## (2) 共同建替え不参加の理由

「建替える必要がないから」との回答が圧倒的に多い(図12)が, 「話しが進まないだろうから」「建築費や持分について話し合いがまとまらないだろうから」というのも多い。建売地区では「話し合いがまとまらないだろうから」が多い。収入の高低は当然資金面の理由に影響を及ぼしているが, 年収300万円以上500万円未満の層では「持

	合 A	計 B	0	50	(175) %
1.持分交渉が困難	9.1	22.3			
2.建替え意志なし	42.9	51.4			
3.必要性が不揃い	6.9	25.7			
4.住宅形式に不満	8.0	18.3			
5.増改築がしにくい	2.3	14.3			
6.売りにくくなる	3.4	16.0			
7.資金ができない	6.3	16.0			
8.めんどろ	6.9	18.9			
9.その他	10.3	13.1			

<凡例>A: 単一回答 B: 複数回答

図12 共同建替え不参加の理由

分等の話し合いがまとまらないだろうから」, 年収500万円以上の層では「建替える必要がない人もいて話し合いが進まないだろうから」という回答が目立つ。つまり収入が低い層では持分などの利害関係を重視し, 比較的高い層では建替えの時期などの不一致をあげているといえる。住宅改善履歴別にみると, 「修繕」で資金的理由が多く, 「増改築(大)」「増改築(小)」では「住宅形式に不満だから」という理由が目立つ。

こうしてみると共同建替えにおいては話し合いという人間関係の調整がかなりの重要性を持っていることがわかり, 「建築費や土地の持分」「住宅形式」「建替えの必要性」など共同建替えを阻害する要因が明確になったと思われる。

## (3) 共同建替え実現の可能性

共同建替えをするとき住宅や住環境に関して重視するものをあげてもらったのが図13である。これをみると,

	合 A	計 B	0	50	(454) %
1.住宅の広さ	19.2	41.2			
2.間取りのよさ	8.1	45.4			
3.日当り・風通し	20.7	56.6			
4.専 用 庭	3.3	25.6			
5.緑の豊かさ	1.3	17.2			
6.広場や遊び場	2.0	12.8			
7.増改築が可能	3.5	15.2			
8.低層階に居住	0.4	8.6			
9.駐 車 場	3.1	28.4			
10.防 災 性	8.4	32.6			
11.道路が整備	1.8	11.2			
12.子供や親と同居	1.5	10.4			
13.隣人らと一緒に	2.6	7.0			
14.そ の 他	3.5	4.8			
15.わからない	2.0	2.0			
16.関心がない	11.2	11.2			

<凡例>A: 単一回答 B: 複数回答

図13 共同建替え重視項目

「床面積の拡大」, 「日当り・風通しが良いこと」「間取りが良いこと」が最も重視されている。これらは特に共同建替えだからというわけではなく, 一般に住宅として求められるものであるが, 個別改善によって日当りや風通しが却って悪化する例を考えると, むしろ共同建替えだからこそ実現できるものなのかもしれない。しかし, 「敷地内駐車場」「専用庭」などは共同住宅形式では困難であり, 共同建替えといってもタウンハウスのような連棟式あるいは戸建住宅の協調的建替えによるオープンスペー



ス等の検出など枠にとらわれない柔軟なプランが求められている。

共同建替えの実現条件としては第一に「資金面で有利なこと」、次いで「話し合い調整役の第三者の存在」が求められている(図14)。

	合 計	(455)
	A	B 0 50 %
1.調整の第三者	21.1	44.0 
2.設計などの世話	7.3	36.0 
3.資金面の有利さ	26.2	52.5 
4.環境整備への援助	8.8	38.9 
5.わからない	28.1	28.1 
6.その他	1.8	2.6 

<凡例>A：単一回答 B：複数回答

図14 共同建替えの実現条件

これまでみてきたように共同建替えは、よりよい住宅あるいは住環境への願望を達成する手段として期待されているが、実現の可能性はこれを本当に満たすことができるかどうかにかかっていると思われる。それを踏まえたうえで重要な位置を占めるのが費用面での援助制度を設けていくことであろう。しかしそこには建替えの時期、建設費の配分、土地の所有形態などをはじめとする様々な利害関係を調整する専門家としてのコーディネーターの存在は不可欠であり、これらを抱括した一体的システムの確立が望まれる。

## 5. ま と め

以上の調査結果から次の点がまとめられる。

まず、居住者による住宅改善の状況についてみると、

- ① 隣りなどの敷地を買いとるなどして、敷地拡大を、平均して6%の住戸で行っている。それぞれの地区は開発されてから長屋地区は60年余り建売地区では20年余りであるが、建売のB地区でも8.5%が敷地拡大を行っている。
- ② 平均して77%が建替え、増改築などの住宅改善を行っており、建設後20年程の建売住宅地区でも、3分の1が建替えなし、大きな増改築を行っており、小規模増改築を含めると3分の2が実施している。地区が形成されて60年余りの経過をもつ長屋地区ではもっと多く、建替えなし大増改築が半数以上で、小規模増改築をも含めると85%が実施している。建替えや大規模増改築は、延床面積が70㎡以上の住宅に多い。すなわち、住宅の改造の目標がいろいろな条件のなかで70㎡以上になっているとみられる。
- ③ 増改築は、居室、台所、風呂場、便所に多く、建売地区では居室と風呂場、長屋地区はそれに加えて台所と

便所で多くなっている。増改築の規模は20㎡までが3割をしめ、平均すると建売地区が20～25㎡、長屋地区が31～36㎡程となる。最大工事にかかった費用は、地区別でみると、低いところで250万円、高い地区で800万円弱(いずれも昭和57年価格に換算)となっている。

④ 修繕工事をみると、便所の改造や水洗化、風呂釜の取り替え、畳替え、内壁の修理や塗替えが多く、建設後10年後から増えてくる。地区形成後60年余になる長屋地区では柱、土台、屋根といった構造部分の修繕が目立つこととなる。

⑤ 増改築の結果に対して、居住者は庭など空地を狭くしてしまうことによる諸問題の発生などにより、3分の1が満足していない。増改築を阻害する理由として「資金の不足」「敷地の狭さ」「連棟式の構造(長屋)」をあげるのが多い。年収により住宅改善工事の差がみられ、400万円未満(昭和57年度収入)では工事規模に制限を受けることが多い。敷地が80㎡以上になると、敷地の制約によって改善工事ができにくいという理由は少くなる。

⑥ 将来の住宅改善への居住者の意向は、「住み替え型」「更新定住型」「不満定住型」の三つのタイプになる。「住み替え型」は、年令若く、敷地面積60㎡以下、年収300万～500万円の居住者層、「更新定住型」は年令高く、年収500万円以上の高収入で、敷地面積80㎡以上の居住者層「不満定住型」は年収300万円以下で低く、年令は比較的高く、住宅改善を行えてこれなかった居住者層、にそれぞれ多くみられる。

以上のように、居住者は住環境水準の向上をめざしていろいろな住宅改善行為を行っているのがわかると同時に、そこには敷地の制約や建物形態の制約によって望ましい改善ができてないことが明らかになった。このような高密度居住地であって、居住者の居住要求を満たし、標準的居住水準を得る住宅改善を考えるならば、共同した建てかえによる方法が妥当なものと考えられてくる。その共同建てかえについての居住者の意向をみると、

⑦ 共同建てかえに比較的期待する居住者は、金銭的余裕がある程度あり、建替えをしてみたが計画面でうまくいかなかった人々である。共同建替えを阻害する要因は、「建築費や土地の持分」と現在の住宅形式にあり、共同建替えを実施するには、人間関係の調整がかなり重要だということが明らかになった。共同建替えを実現するためには、(1)資金面、(2)居住者の日照、日当り等居住水準向上の要求等を満たす空間計画面、(3)事業をコーディネートとする人間の存在が重要であるといえる。

## 謝 辞

本研究は、筆者らも加わった「低層高密度住宅地改善研究会」(京都大学、神戸大学、長崎総合科学大学、間野まちづくり研究所、京都建築事務所、大阪市立大学などの研究者等で構成)での共同研究の筆者らの分担部分をまとめたものであり、同研究会の各メンバーの協力に感謝する。また、調査実施面などで、当時本学四回生の柳陽子さん、吉川弘子さんの協力を得た。ここに記して謝意を表わす次第である。さらに、最後になったが、本調査アンケートに協力いただいた居住者の皆さん方に厚くお礼申しあげる次第である。

## 文 献

- 1) 大阪府建築部住宅開発課、民間分譲住宅部会：民間分譲住宅の実態に関する調査研究報告書(1967)。
- 2) 三村浩史他：戦前長屋住宅に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集(1973)。
- 3) 住田昌二：大都市の非戦災地域に関する研究、都市問題研究、第25巻第1号(1973)。
- 4) 小河悦子・光真坊裕子・渡辺朋子：大都市の居住地構成と居住環境に関する研究、大阪市立大学住居学科卒業論文(1967)。
- 5) 密集市街地の整備手法の開発研究：アーバン・プランニング研究所(1982)。
- 6) 巽和夫・多治見左近他：既成市街地の老朽長屋住宅における居住実態に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集(1982)。

(昭和59年11月6日受理)

## Summary

The purpose of this study is to grasp the tendency of the house improvement and the resident attitude for its improvement in high-densely owner-occupied wooden housing areas.

We had surveys at five residential areas; three old tenement house areas developed at about sixty years ago and two small tract house areas developed about twenty years ago.

The results are as follows:

1. On the average, the 77percents of house units have made some improvements including the rebuilding, the extention and the conversion. The improvement works are obviously marked in the house over 70㎡ floor areas.
2. The improvement works have been done mainly at the dwelling room, the kitchen, the bath and the lavatory. The increased floor area are from 20㎡ to 36㎡ on average.
3. One-third of the residents who had carried out the house improvement did not satisfied with thier improved houses.
4. We have three types of the residents attitude for their future housing; "remove to a new house", "non-remove, improve on his house" and " non-remove and cannot improve".
5. In order to make successful house improvements in such high-densely housing areas, co-rebuilding is the one of the best policy. And to carry out co-rebuilding, public assistance to residents who want to take part in co-rebuilding is required in three aspects; fund, area planning and coordinating.